

Nájemní smlouva

dle ustanovení § 2201 a násl., zejm. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

DIAMO, státní podnik

se sídlem: Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem

zapsaný v OR: u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII, vložka 520

IČO: 00002739

DIČ: CZ00002739, plátce DPH

Týká se:

DIAMO, státní podnik

odštěpný závod Příbram

se sídlem: 28. října 184, Příbram VII, 261 01 Příbram

Bankovní spojení: Česká národní banka

č. ú. 350000-23550881/0710

Zastoupený: Ing. Šimonem Mrázkem, vedoucím odštěpného závodu

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:



Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik

odštěpný závod Příbram

28. října 184, Příbram VII, 261 01 Příbram

faktury zasílat e-mailem na adresu: fakturypribram@diamo.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

ALTA, a.s.

se sídlem: Štefánikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno

zapsaná v OR: u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6409

IČO: 29287391

DIČ: CZ29287391, plátce DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú. 6301832/0800

Zastoupená: Ing. Vladimírem Plašilem, předsedou představenstva

ID datové schránky: ics4r8d

Fakturační a korespondenční adresa:

ALTA, a.s.

Štefánikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno

faktury zasílat e-mailem na adresu:



(dále jen „nájemce“)

(všichni dále jen „smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, a to konkrétně s pozemkem p. č. 1436/9 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 182 180 m², zapsaným u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 564 pro k. ú. Rožná, obec Rožná, na kterém je umístěna administrativní budova R1 bez čísla popisného nebo evidenčního, inv. č. 42100755.

2. Ve smyslu ust. § 2 odst. 9 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů se nejedná o určený majetek státu.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory uvnitř objektu administrativní budovy R1 bez č. p. v Rožné, které pronajímatel přenechává nájemci, a to kancelář č. 9 v 1.NP o celkové výměře 13,44 m² (dále jen „předmět nájmu“) dle Přílohy č. 1 Zákres předmětu nájmu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem stanoveným v čl. III. této smlouvy, a nájemce jej za tímto účelem do nájmu přijímá.
3. Součástí nájmu je rovněž právo užívat společné prostory budovy, včetně sociálního zařízení (WC), a právo na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to konkrétně dodávky tepelné energie (dále jen „teplo“), elektrické energie a vody. Tyto služby budou hrazeny formou paušálních plateb dle hygienických norem za počet zaměstnanců (viz čl. IV. této smlouvy). Nájemce tento nájem přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a poplatky za poskytované služby v souladu s touto smlouvou.
4. Pronajímatel se zavazuje v rámci předmětu nájmu umožnit nájemci přístup k pronajatým prostorům a příjezd k parkovacím plochám.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jeho stav umožňuje využití způsobem sjednaným v této smlouvě a do nájmu jej, za podmínek uvedených v této smlouvě, přijímá.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti jako administrativní prostor a zázemí společnosti.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze za účelem dohodnutým touto smlouvou.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Roční nájemné včetně poplatků za užívání společných prostor, odvoz odpadu a ostrahu je sjednáno dohodou obou smluvních stran ve výši 17 290,00 Kč bez DPH (slovy: sedmnáct tisíc dvě stě devadesát korun českých). DPH bude účtována a fakturována ve výši dle obecně závazných právních předpisů platných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany sjednávají roční paušální platbu za teplo dle hygienických norem pro 1 osobu ve výši 4 874,64 Kč bez DPH, pitnou vodu dle hygienických norem pro 1 osobu ve výši 940,10 Kč bez DPH a elektřinu dle hygienických norem pro 1 osobu ve výši 1 595,38 Kč bez DPH. K těmto částkám bude fakturována DPH ve výši dle obecně závazných právních předpisů platných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně výši paušálu na dodávku el. energie, vody a tepla v případě zvýšení hygienické normy.

3. Výše paušálu je kalkulována pro 1 osobu zaměstnanou nájemcem. Nájemce se zavazuje oznámit změnu počtu osob do 14 dnů od nastalé změny.
4. Nájemce se zavazuje hradit platby bezhotovostně dle této smlouvy 1x ročně. Roční úhrada je splatná na základě fakturace pronajímatele. Splatnost daňových dokladů je 14 dnů, lhůta splatnosti se počítá ode dne vystavení daňového dokladu nájemci. Daňový doklad se zákonnými náležitostmi vystaví a odešle pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 3. daného roku.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně bez uzavírání dodatku k této smlouvě upravit výši ročního nájemného podle roční míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem, případně úřadem, který jej v budoucnu nahradí, a to počínaje rokem 2027, vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku. Základem je vždy výše ročního nájemného v předcházejícím kalendářním roce.
6. K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje složit peněžní záruku (jistotu) ve výši tříměsíční úhrady tzn. 6 176,00 Kč, na účet pronajímatele uvedený v článku I. smlouvy, VS 474190. Smluvní strany prohlašují, že převodem z původní smlouvy o nájmu č. D400/37000/00353/22/00, která byla uzavřena mezi smluvními stranami dne 16. 12. 2022, již byla uhrazena část peněžní jistoty ve výši 3 424,00 Kč. Zbylou část peněžní jistoty ve výši 2 752,00 Kč se nájemce zavazuje složit na účet uvedený v úvodu této smlouvy, VS 474190 a to do 10 dnů ode dne uzavření smlouvy. Prostředky obsažené ve složené peněžní záruce budou uloženy na účtu bankovního ústavu pronajímatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného nájemného, plateb na základě jiných smluv souvisejících s nájmem, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s nájmem. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní záruky do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu. V případě, že pronajímatel bude během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat peněžní záruku, doplní nájemce peněžní záruku na požadovanou výši do 10 pracovních dnů od doručení písemného oznámení pronajímatele o čerpání peněžní záruky. Smluvní strany se dohodly, že peněžní záruka nebude úročena.
7. Dnem zaplacení jakéhokoliv finančního plnění nájemcem dle této smlouvy se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Pro případ prodlení nájemce s hrazením jakéhokoliv finančního plnění nájemce dle této smlouvy, se dohodly smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z fakturované částky za každý den prodlení.

V. Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2028.

VI. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, to znamená provádět jeho kontrolu, běžnou údržbu a udržovat pořádek tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho stavu oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to za dodržení postupu podle příslušných ustanovení stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Případné technické zhodnocení pronajaté nemovité věci a řešení úhrady nákladů bude upraveno samostatnou písemnou dohodou o technickém zhodnocení nemovité věci. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nebude sjednána písemná smlouva o provedení

technického zhodnocení předmětu nájmu, platí, že nájemce nemá nárok na uplatnění úhrady vložených nákladů z jeho strany a ani za jakékoli zhodnocení věci.

3. Nájemce je povinen v průběhu nájmu odstraňovat závady a poškození, která na předmětu nájmu způsobí. Pokud tak v přiměřené době, na které se strany dohodnou neučiní, odpovídá za škodu tímto jednáním pronajímateli způsobenou, kdy pronajímatel je oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu, a to na náklady nájemce, kdy nájemce se zároveň zavazuje tyto náklady ve lhůtě určené pronajímatelem poté uhradit.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně pojistit na své náklady proti škodě způsobené v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu plnit všechny povinnosti stanovené touto smlouvou a dodržovat obecně závazné předpisy a ČSN (mj. požární, hygienické, bezpečnostní atd.).
6. Dále je nájemce povinen dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů včetně prováděcích předpisů a zajistit zneškodnění všech odpadů, které z jeho činnosti při užívání předmětu nájmu vzniknou.
7. Nájemce nese přímo odpovědnost vůči příslušným správním orgánům v případě porušení právních předpisů upravujících činnost nájemce v předmětu nájmu a odpovídá přímo za případné škody vzniklé z porušení těchto předpisů vůči pronajímateli a třetím osobám.
8. Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu vzniklou na předmětu nájmu, ať už způsobenou jím či třetími osobami. Každou takovou škodu je povinen neprodleně odstranit na své náklady, nejpozději však do skončení nájmu.
9. Nájemce odpovídá přímo za škodu vzniklou třetím osobám v prostoru předmětu nájmu.
10. Nájemce není oprávněn předmět nájmu ani jeho část pronajmout třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu pověřeného zástupce pronajímatele.
11. Nájemce umožní pronajímateli min. 1x za rok provést kontrolu dodržování ustanovení Nájemní smlouvy, především čl. III. smlouvy. Nájemce umožní pronajímateli minimálně jednou ročně provést kontrolu pronajatých prostor, a to po předchozím oznámení, doručeném nájemci nejméně 7 dní před provedením kontroly.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit před uplynutím sjednané doby písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět písemnou výpovědí:
 - bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v trvání tří měsíců, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci,
 - z níže uvedených důvodů s výpovědní dobou v trvání 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci v případě, že nájemce:
 - bude v prodlení s úhradou nájemného delším než jeden kalendářní měsíc i přes písemné upozornění pronajímatele,

- užívá předmět nájmu přes písemné upozornění pronajímatele v rozporu s účelem sjednaným touto smlouvou,
 - přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pověřeného zástupce pronajímatele.
3. Před uplynutím sjednané doby je nájemce oprávněn nájem vypovědět písemnou výpovědí:
- bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v trvání tří měsíců, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli,
 - předmět nájmu se stane z objektivních důvodů nezpůsobilým ke smluvenému užívání. V tomto případě nájem skončí uplynutím výpovědní doby v trvání 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli,
 - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si objekt najal. V tomto případě nájem skončí uplynutím výpovědní doby v trvání 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
4. Po ukončení trvání nájmu, ať už z jakéhokoliv důvodu, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, to znamená odstranit na své náklady veškerá zařízení na předmětu nájmu a případný materiál či zbytky odpadů. Pokud tak neučiní, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce. Předmět nájmu je nájemce povinen předat protokolárně pověřenému zástupci pronajímatele ke dni ukončení nájmu.

VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany vylučují konkludentní obnovení nájmu podle § 2230 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že po ukončení nájemního vztahu nebude včas předán nájemcem předmět nájmu pronajímateli, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 5 000,00 Kč za každý započatý měsíc. Nájemce je povinen po celou dobu po skončení nájmu až do protokolárního předání nájmu pronajímateli platit bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.

IX. Závěrečná ujednání

1. Je-li nebo stane-li se některé ujednání smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ujednání smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ujednání neplatné / neúčinné novým ujednáním platným / účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ujednání neplatného/ neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany ujednávají, že DIAMO, státní podnik, může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany prokázáno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým či morálním standardům.
3. Nájemce osobní údaje uvedené ve smlouvě použije pouze v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
4. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby v souvislosti s uzavřením smlouvy nevzniklo žádné důvodné podezření ze spáchání trestného činu a nedošlo ke

spáchání trestného činu, a to ani ve stádiu přípravy či pokusu či účastenství, které by mohlo být kterékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky www.diamo.cz/cs/compliance-program).
6. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu souvisejícího s uzavřením smlouvy a jejím plněním, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.
7. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku. Ustanovení předchozí věty neplatí, je-li smlouva podepsána elektronickými podpisy, tzn. kvalifikovanými elektronickými podpisy nebo zaručenými elektronickými podpisy založenými na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis osob oprávněných zastupovat smluvní strany dle úvodních ustanovení smlouvy, kdy je smlouva vyhotovena v jediném elektronickém vyhotovení.
8. Případné spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou budou řešeny dohodou mezi smluvními stranami. Nedojde-li k dohodě, spory budou řešeny věcně a místě příslušnými soudy České republiky.
9. Případná plnění smluvních stran v rámci předmětu této smlouvy před nabytím účinnosti se považují za plnění smluvních stran dle této smlouvy, včetně práv a povinností z toho vyplývajících.
10. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., zákon o svobodném přístupu k informacím.
12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění do registru smluv dle uvedeného zákona zajistí pronajímatel.
13. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
14. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je srozumitelná a určitá, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

Nájemní smlouva DIAMO, s. p. – ALTA, a.s.

č. smlouvy pronajímatel: D350/51100/00678/25/00

Příloha č. 1: Zákres předmětu nájmu

V Příbrami dne

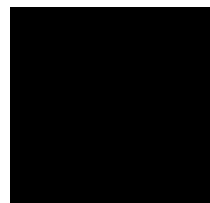
V

dne

Elektronický podpis - 08.12.2025



Ing. Šimon Mrázek
vedoucí odštěpného závodu
DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Příbram



Ing. Vladimír Plašil
předseda představenstva
ALTA, a.s.

Datum: 2025.12.10
10:56:02 +01'00'